

Råderetskatalog

samt fortegnelse over andre arbejder med/uden retableringspligt

Boligselskabet Amagerbo

11/02 - Tingvej

Godkendt på beboermødet den 3. april 1997.

Råderetskatalog

Regler og retningslinier

I afdelingen er det vedtaget, at beboeren må udføre ændringer/forbedringer, der er angivet i dette råderetskatalog.

Forbedringer vil typisk være større arbejder, som generelt gøre boligen bedre at bo i, og hvor udgifterne kan godtgøres ved eventuel fraflytning.

Ændringer vil typisk være de arbejder, der må foretages af beboeren "på egen regning og risiko", og hvor der normalt ikke vil være retableringspligt ved eventuel fraflytning, og hvor der heller ikke vil være tale om godtgørelse ved eventuel fraflytning.

Det er en forudsætning, at arbejdet udføres håndværksmæssigt fuldt forsvarligt, og at der ved indgreb i ejendommens el- og vandforsyning samt afløb benyttes autoriserede håndværksmestre.

Det kan kræves, at beboeren stiller sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret, eventuelt ved en forsikring eller på anden måde.

Hvor der i råderetskataloget stilles krav om ansøgning, skal arbejdet anmeldes til boligselskabet senest 8 uger før arbejdet igangsættes.

Kræver ændringen byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse, indhentes disse af boligselskabet og kan betyde forlængelse af denne 8 uges frist.

Boligtageren skal selv betale eventuelle byggesagsomkostninger.

Eventuelle øgede vedligeholdelsesudgifter skal betales af beboeren.

Indholdsfortegnelse

A Lejlighedens overflader m.m			
Lofter			
Vægge + fliser			
Gulve			
Fodlister, gerigter, karme, lysninger m.m.			
Døre			
B Vinduer			
Vindueskarne/rammer			
Hængsler/beslag			
C VVS-installationer			
Koldt- og varmtvandsaner			
Blandingsbatterier			
Brusere			
Radiatorer			
Radiator- og termoventiler			
D El-installationer			
Målerskabe og HFI-relæer			
Stikkontakter			
Almindelige kontakter			
Korrespondancelys			
Lysdæmpere			
Rosetter for lampe tilslutning			
380 volts udtag og kontakter			
	side 1-4	E Bygningsændringer	side 8-10
		Nedrivning af vægge	
		Flytning/blænding af døre	
		Skabe	
		Modernisering af køkkener	
		Modernisering af badeværelser	
	side 5	Installation af opvaskemaskine m.m.	
		Installation af radioamatørudstyr og parabol	
		F Altaner	side 11-12
		Lofter	
	side 6	Altanvægge	
		Døre	
		Gulv	
		Glasinddækninger	
		G Terrasser	side 13-14
		Fliser	
		Plantekasser	
		Hæk	
		Træer	
		Udestue	
		Drivhus	
		H Godtgørelse	side 15

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
Løfter:						
Farveændring		X				
Tapetbeklædning af løfter				X		
Anden beklædning af løfter (træ og gipsplader)				X		
Isolering af løfter				X		
Vægge:						
Malet Hessianbeklædning		X				På renset væg
Malet savsmuldtapet, rutex	X					
Glasvæv i entre, køkken og bad	X					Skal males på renset væg
Vinyltapet i køkken og bad		X				På renset væg

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsæl- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Vægge - fortsat:</u>						
Tapet (standard) med over- læg på max. 2 mm	x					
Et lag standard-tapet kan gøre det ud for grundpapir når det er fastsiddende og samlingerne er afslebet	x					
Strukturmalning på vægge		x				
Træbeklædning på vægge			x			
Normalt forekommende bore og sømhuller i tapeter		x				

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

A:	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
Lejlighedens overflader m.m.						
Flisebeklædning:						
Borehuller i fliser		X				
Borehuller i fuger		X				
Maling af fliser			X			
Vinylbeklædning udenpå fliser			X			
Opætning af vægfliser i køkken, bad og bryggers			X		X	Deponeret 10 % fliser
Gulve:						
Gulvafslibning med efter- følgende lakering	X					Se boligmappe for angivelse af laktype.
Pålægning af linoleums- og vinylfliser (ikke limede)		X				
Gulvafslibning med efter- følgende luddbehandling/olie				X		
Gulvafslibning med efter- følgende bejdsning				X		

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsæl- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Gulve - fortsat:</u>						
Pålægning af fliser og klin- ker i bad			x		x	Deponeret 10 % fliser
Isolering af gulve			x		x	
<u>Fodlister, Geregter, kar- me, lysninger m.m.</u>						
Farveændring		x				
Fjernelse af dørtin			x			
Udskiftning af dørhåndtag (gl. dørhåndtag gemmes)		x				

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

B:	Tilladt uden an-søgning	Tilladt uden an-søgning kan kræves retableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligelskabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderestreglerne	Bemærkninger
Vinduer m.m.						
Vindueskarme/Rammer (træ) Blomsterkarme						
Farveændring (indvendig)		X				
Ubehandlede karme (Indvendig)				X		
Ubehandlede vinduesrammer (Indvendig)				X		
Hængsler og beslag:						
Udskiftning af hængsler og beslag		X				Gamle hængsler gemmes
Overmaling af hængsler				X		
Manglende hængsler				X		

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

C:	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Koldt- og varmtvands- haner.</u>						
<u>Blandingsbatteri og bruser</u>						
Manglende perlatorer				x		
Udskiftning af eksisterende blandingsbatteri til vandbe- sparende eller termostatisk			x		x	Mærke oplyses hos boligsel- skabet.
<u>Radiatorer</u>						
Farveændring		x				

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

D:	Tilladt uden an-søgning	Tilladt uden an-søgning kan kræves retableret ved fraflyt-ning	Skal ansøges hos boligsel-skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg-lerne	Bemærkninger
El-installationer						
Målerskabe og HFL-releer						
Autoriserede indgreb i skabe og releer			X		X	
Stik- og vippkontakter:						
Indgreb (udskiftning) i kontakter			X		X	
Korrespondance lys og lysdæmpere, rosetter for lampetilslutning						
380 volts udtag og kontak-ter						
Autoriserede indgreb i el-installation			X		X	

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

E: Bygningsændringer	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Flytning/nedrivning af vægge:</u>						
Nedrivning af vægge			x			
Opsætning af vægge			x			
<u>Flytning/blænding af døre</u>						
Blænding af døre			x			
Flytning af døre			x			
Opsætning af døre			x			
<u>Skabe o.lign.:</u>						
Opsætning af faste skabe		x				

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

E: Bygningsændringer	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
Skabe o.lign.- fortsat:						
Nedtagning af faste skabe		X				
Modernisering af køkken:						
Køkkenmodernisering			X		X	
Ændring af lav/høj køkken- bordshøjde			X			
Modernisering af badevæ- relse:						
Badeværelsesmodernisering			X		X	Mærke oplyses hos boligsel- skabet.
Opsætning af bruseniche/ afskaermning			X		X	

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

E: Bygningsændringer:	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Installation af hårde hvi- devarer: 380 volts udtag og kontakter</u>						
Installation af opvaskema- skine			x		x	
Installation af vaskemaskine			x		x	
Installation af tørretumbler			x		x	
Emhætte			x		x	
<u>Installation af radioama- tørudstyr:</u>						
Synlige installationer uden- på hus				x		
Antenner på taget				x		
Parabol				x		

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

F: Altaner / Terrasser	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
Løfter:						1 farve tilladt. HVID.
Farveændring	x					
Anden beklædning af lofter (træ, gipsplader m.m.)				x		
Altanvæge:						
Tapetbeklædning af vægge				x		
Farveændring	x					2 farver tilladt. U03 Kalkgul / U111 Rødokker (Flere farver tilladt efter af- delingsmøde – spørg besty- relse)
Anden beklædning af vægge (træ, gipsplader m.m.)				x		
Døre:						
Farveændring				x		
Tapetserede dørlåder				x		

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

F: Altaner / Terrasser	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Døre - fortsat:</u>						
Fjerne døre til altan				x		
<u>Gulv:</u>						
Maling af gulv (beton)	x					Maling købes hos vicevært.
<u>Glaseddækning:</u>						
Foretage lukning eller æn- dringer af altan			x		x	
Opsætning af markise			x			Kontakt varmemester vedr. udvalg + opsætning.
<u>Facadevær:</u>						
Farveændring Plader på altaner	x					2 farver tilladt. Købes hos vicevært.
Anden beklædning af vægge (træ, gipsplader m.m.)				x		

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

G:	Tilladt uden an-søgning	Tilladt uden an-søgning kan kræves retableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligskabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Bemærkninger
Terrasser						
Fliser:						
Fliser	X					Som de eksisterende.
Hæk:						
Fjernelse af eksisterende hæk				X		
Låge mod fællesareal	X					Som de eksisterende.
Træer:						
Plantning af alle typer træer i plantekasser	X					Max. 2 meter fra fliseplan. (Sluthøjde).

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderetskatalog
Tingvej 11/02

G:	Tilladt uden an- søgning	Tilladt uden an- søgning kan kræves retable- ret ved fraflyt- ning	Skal ansøges hos boligsæl- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Bemærkninger
<u>Udestue:</u>						
Opførelse af overdækket terrasse				X		
<u>Drivhus</u>						
Opførelse af drivhus				X		

NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger

Råderet/Godtgørelse - kort fortalt.

Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model:

1. For at være sikker på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til regionskontoret inden igangsættelse og ikke påbegyndes før tilladelse foreligger.
2. Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi over kr. 5.171 kan blive godkendt til godtgørelse. Godtgørelsen kan max. være kr. 36.197 ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger 2.068 kr. på beregningstidspunktet (fratlytning) bortfalder den.
3. Der ydes ikke godtgørelse til særligt luksusrægede eller særligt energiforbrugende arbejder. Arbejder af luksusræget karakter som HAR fundet sted medregnes ikke i godtgørelsen.
4. Alle udgifter i forbindelse med forbedringsarbejder skal være momsregistrerede og dokumenteres. Egen arbejdskraft medregnes ikke. Hvis timelønningerne har været uforholdsmæssigt høje, kan de nedskrives til hvad der er normalt for dette arbejde.
5. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte sats-reguleringsprocent. Reguleringen foretages en gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter finansåret 1993.
6. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed selv om arbejderne ikke er udført samtidigt. Bundfradraget træder dog i kraft ved hver ombygning. Godtgørelsen udbetales først ved fraflytning.
7. Sæftent forbedringsarbejderne betyder ændringer af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrukket forbedringsværdien.
8. Ved godtgørelse af et forbedringsarbejde overtager afdelingen vedligeholdelsespligten. Særligt vedligeholdelseskrævende forbedringer vil kunne pålægges den pågældende bolig.
9. Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10% om året over 10 år og i lige store dele.

10. Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter kan en ny beboer enten vælge at betale hele restgælden kontant eller få en huslejestigning svarende til restafkrivningen.

